

ماده ۱: طرفین قرارداد: قرارداد ذیل فیما بین هیئت مدیره برج به نمایندگی از مجمع عمومی مالکان برج سروناز با حق اجاره دادن و بهره برداری از مشاعات بموجب مصوبه مجمع عمومی مالکان برج مورخ که پیوست این قرارداد میباشد به نمایندگی آقای به عنوان مدیریت برج به نشانی که به اختصار در این قرارداد "طرف اول" نامیده می شود از یکطرف و، شرکت با مسئولیت محدود به شماره ثبت با حق امضای بموجب روزنامه رسمی به عنوان به نشانی که به اختصار در این قرارداد طرف دوم نامیده می شود از طرف دیگر به شرح ذیل منعقد گردید

تبصره - طرفین اظهار داشتند در سامانه ثنا ثبت نام نموده اند و دارای شناسه ابلاغ از طریق سامانه ثنا میباشند و لذا تمامی ابلاغها و اوراق قضایی به استثناء مواردی که ایمیل جهت مکاتبات پیش بینی گردیده است از طریق ارسال اظهارنامه فی مابین طرفین صورت خواهد گرفت و صرف درج ابلاغیه یا اظهارنامه در سامانه ثنا به منزله اطلاع مخاطب میباشد و ادعای عدم اطلاع یا عدم ابلاغ از مخاطب مسموع نخواهد بود.

ماده ۲: موضوع قرارداد: صرفا عبارتست از حق استفاده از فضای پشت بام با موقعیت جی پی اس درج شده بشرح ذیل به منظور نصب و بهره برداری مشاعی و مشترک از یک دستگاه دکل به متراژ ۴۲ متر و نیز حق استفاده از اتاقک فلزی به ابعاد ۳*۲*۳ متر جهت ارسال امواج به خارج از مجتمع

(لازم به ذکر است که در حال حاضر شرکت نیز از دکل مذکور بهره برداری می نماید و طرف اول میتواند با صلاحدید خود اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگری را جایگزین شرکت مذکور نماید و طرف دوم حق هیچگونه ادعا یا اعتراضی نخواهد داشت.

تبصره: بدیهیست طرف اول و هریک از مالکین در طول مدت قرارداد حق استفاده و بهره برداری از پشت بام را خواهند داشت و قرارداد جاری هیچگونه مانعی در بهره برداری و یا استفاده مالکین ساختمان و یا طرف اول ایجاد نمی نماید.

مجوز طرف دوم بشماره مورخ توسط طرف دوم ارائه گردیده است.

ماده ۳: مدت قرارداد: یک سال شمسی که آغاز آن از تاریخ ۹۹/۴/۱ می باشد.

ماده ۴: مبلغ قرارداد: الف-مبلغ کل قرارداد جمعا ریال از قرار ماهیانه ریال می باشد که اول هر ماه به موجب فقره چک توسط طرف دوم به طرف اول بشرح ذیل پرداخت می شود.

طرف دوم هیچگونه پرداختی دیگری نداشته است.

ماده ۵ - سایر شرایط

۵-۱ (طرف دوم حق انتقال موضوع قرارداد و حقوق ناشیه از این قرارداد را به غیرکلا یا جزئا یا مشاعا تحت هر عنوان و شرایطی در قالب عقد اجاره رهن مشارکت همکاری و غیره ندارد. ۲-۵) این قرارداد صرفا به منظور بهره برداری با شرایط مقرر در این قرارداد و در حیطه مجوز طرف دوم منعقد گردیده است و طرف دوم به هیچ عنوان حق تغییر فعالیت و یا تغییر نحوه بهره برداری و یا بهره برداری خارج از حیطه این قرارداد و یا خارج از چهارچوب مجوز ارائه شده از جانب طرف دوم را ندارد.

۵-۳ (طرف دوم مکلف است مالیتهها و عوارض کسبی و حق بیمه متعلقه در خصوص پرسنل و نیز قراردادهای پیمان خود و هرگونه عوارض و یا مالیات و هزینه متعلقه بابت فعالیت خود را بموقع پرداخت نماید و نیز در فعالیت خود ضوابط قانونی و شرعی و ایمنی را دقیقا رعایت نماید. ضمنا طرف دوم مکلف است قبل از آغاز فعالیت در مورد اجاره کلیه مجوزهای لازم جهت فعالیت خود را اخذ نماید. در صورت کوتاهی طرف دوم از اخذ مجوزهای لازم و یا انجام تعهدات خود در قبال طرف اول یا اشخاص ثالث، طرف دوم مسوول و ملزم به جبران کلیه خسارات وارده به طرف اول خواهد بود. ضمنا طرف دوم مکلف به ارائه کلیه مفاسا حسابهای مربوط به فعالیت خود از تاریخ ۹۶/۴/۱ (از زمان آغاز فعالیت طرف دوم در مورد اجاره) تا زمان تحویل موضوع قرارداد به طرف اول نسبت به مالیات مشاغل و بیمه و شهرداری و سایر مراجعی که به سبب فعالیت طرف دوم طبق این قرارداد و یا قرارداد مورخ مدعی حق یا طلبی نسبت به طرف دوم میباشد یا خواهند گردید به طرف اول می باشد. در صورت امتناع طرف دوم، طرف اول می تواند شخصا نسبت به پرداخت و تصفیه حسابهای مربوطه اقدام و از محل چک موضوع قرارداد و یا از محل قرارداد نسبت به وصول مطالبات اقدام نماید.

طرف دوم اقرار نمود که واجد کلیه صلاحیت های قانونی جهت انعقاد قرارداد جاری و اجرای موضوع آن میباشد و در صورتیکه در هر زمان خلاف این امر آشکار گردد متعهد به جبران کلیه خسارات وارده به طرف اول و نیز کلیه مالکان ساختمان خواهد بود.

۴-۵) طرف اول بموجب اختیارات حاصله از مجمع عمومی مالکان اقدام به تنظیم و امضای این قرارداد نموده و در صورتیکه هرگونه ادعایی در خصوص اختیارات طرف اول از جانب هر شخص حقیقی یا حقوقی مطرح گردد طرف اول شخصا پاسخگو بوده و متعهد به جبران خسارات طرف دوم خواهد بود.

۵-۵) طرف اول موظف است، دسترسی طرف دوم را به پشت بام صرفاً جهت بهره برداری در حدود موضوع این قرارداد به صورت ۲۴ ساعته در تمام طول شبانه روز بدون محدودیت فراهم نماید.

منظور از حق دسترسی باز نمودن درب پشت بام توسط سرایدار در زمان مورد لزوم و همزمان با اعلام طرف دوم میباشد.

۵-۶- تامین برق مورد نیاز تاسیسات طرف دوم بعهده طرف دوم میباشد و طرف اول تعهدی در قبال برق و سایر خدمات عمومی به طرف دوم نخواهد داشت.

۵-۷) طرف اول میتواند با هماهنگی طرف دوم نسبت به تغییر محل نصب تجهیزات، اقدام نماید. در اینصورت هزینه تغییرات بعهده طرف اول خواهد بود. در صورت عدم همکاری طرف دوم با توجه به اینکه این قرارداد با اولویت حفظ حقوق و منافع مالکین تنظیم گردیده است طرف اول میتواند در صورت ضرورت راساً نسبت به تغییر محل اقدام نماید و طرف دوم حق هیچگونه ادعا و یا اعتراضی در اینخصوص نخواهد داشت.

۵-۸) تغییرات اعضای هیات مدیره نسبت به اعتبار این قرارداد خللی وارد نمی نماید.

۵-۹) انعقاد هرگونه قرارداد مشابه با هر شخص حقیقی یا حقوقی دیگر منوط به حفظ حقوق ناشی از این قرارداد در خصوص طرف دوم میباشد و نمیتواند با حقوق طرف دوم در این قرارداد مغایر باشد و با اختلالی در بهره برداری طرف دوم از منافع ناشی از این قرارداد ایجاد نماید.

۵-۱۰) در صورتیکه در طول مدت این قرارداد هر خسارت یا تعهدی متوجه ساختمان یا طرف اول یا هریک از مالکان گردد که ناشی از اقدامات طرف دوم و یا نحوه بهره برداری وی در چهارچوب قرارداد و بالاخص تعدی یا تفریط طرف

دوم باشد، طرف دوم مسوول جبران خسارات وارده و ایفای تعهدات مذکور خواهد بود، اگرچه خسارت وارده بعد از انقضای مدت قرارداد یا فسخ آن آشکار گردد.

۵-۱۱) مستاجر حق تغییر در نوع استفاده از موضوع اجاره را نخواهد داشت.

۵-۱۲) چنانچه هریک از چکهای طرف دوم برگشت بخورد قرارداد منفسخ میگردد.

۵-۱۳) چنانچه در اثر سهل انگاری و بی مبالاتی طرف دوم خساراتی به ساختمان وارد آید، طرف دوم مکلف به جبران خسارات وارده خواهد بود .

۵-۱۴) (بین طرفین مقرر گردید که چنانچه طرف دوم محل موضوع قرارداد را در انقضای مدت و یا بلافاصله پس از فسخ تخلیه و تحویل ننماید و یا در صورت فسخ قرارداد، طرف دوم از تخلیه و تحویل ملک امتناع نماید بابت هر روز تاخیر مبلغ پانزده میلیون ریال علاوه بر مبلغ قرارداد بعنوان خسارت ناشی از تاخیر در انجام تعهد به طرف اول پرداخت نماید. این مبلغ از محل چک این قرارداد نیز قابل وصول خواهد بود.

۵-۱۵) حفظ و نگهداری تجهیزات طرف دوم بر عهده طرف دوم می باشد و هیچگونه ادعایی مبنی بر آسیب سرقت خرابی و... از طرف دوم پذیرفته نخواهد بود. طرف دوم میتواند راسا با پرداخت دستمزد جداگانه مراقبت و حفاظت از تجهیزات منصوبه خود را باهماهنگی طرف اول به سرایدار ساختمان واگذار نماید.

۵-۱۶) تعمیرات خسارات وارده از جمع آوری تجهیزات و اعاده پشت بام به وضع سابق و قیرگونی و بازسازی آن در پایان مدت قرارداد و یا فسخ آن اعم از کلی و جزئی به عهده طرف دوم خواهد بود

۵-۱۷) اسقاط کافه خیارات منجمله غبن ولو فاحش از طرفین به عمل آمد.

۵-۱۸) پرداخت کلیه هزینه های مربوط به ملک طرف اول اعم از عوارض شهرداری و نوسازی، دارایی و کسورات قانونی مربوط به این قرارداد و انجام کلیه تعمیرات جزئی و کلی اصل بنا و تاسیسات عمده منصوبه بر عهده طرف دوم است.

۵-۱۹- طرف اول اقرار نمود هیچ مالکیتی نسبت به تجهیزات منصوبه طرف دوم که پیوست این قرارداد میباشد ندارد

۵-۲۰) چنانچه مستاجر در راستای سیاست های کاری و ارتقاء کیفیت و کمیت خدمات خود نیاز به تغییرات به روز آمد کردن موضوع قرارداد داشته باشد از سوی موجر بلامانع می باشد.

۵-۲۱) (مستاجر اعلام میدارد که دکل احداثی بیمه میباشد، لذا در صورت بروز هرگونه حادثه،) به غیر از مصادیق ذکر شده، در شرایط غورس مازور موضوع ماده ۶ این قرارداد) جبران خسارت وارد آمده به عهده مستاجر می باشد.

۵-۲۲) چنانچه هر یک از چکهای طرف دوم برگشت بخورد و یا قرارداد مختومه یا فسخ گردد در آنصورت طرف اول میتواند به طرف دوم اعلام کند که نسبت به جمع آوری تجهیزات و منصوبات خود ظرف مدت حداکثر یکماه اقدام نماید و در صورت عدم اقدام طرف دوم طرف اول میتواند راسا و بدون مراجعه به مرجع قضایی از ورود طرف دوم به پشت بام خودداری نماید و راسا نسبت به فک تجهیزات و لوازم متعلقه به طرف دوم اقدام و پس از فک آنها را به انبار منتقل نماید. هزینه فک تجهیزات و انبارداری و انتقال و سایر هزینه های متعلقه بعهدہ طرف دوم میباشد و تحویل تجهیزات به طرف دوم منوط به تسویه حساب کلیه مطالبات طرف اول خواهد بود. ضمنا ادعای کسر و نقصان و خرابی از طرف دوم پذیرفته نخواهد بود.

۶- یک طغری چک بدون تاریخ به مبلغ میلیارد ریال از حساب جاری شماره
عهدہ بانک توسط طرف دوم در اختیار طرف اول قرارداده شد و بین طرفین مقرر گشت در صورت عدم فک تجهیزات مستاجر و تحویل موضوع قرارداد به طرف اول در موعد مقرراعم از خاتمه یا فسخ قرارداد ، طرف اول می تواند چک مزبور را مورخ نموده، نسبت به وصول مطالبات خود از محل چک مزبور اقدام نماید. چک مذکور پس از پایان قرارداد و ارائه کلیه مفاصاحسابهای پیش بینی شده در این قرارداد و در صورت انجام کلیه تعهدات از جانب طرف دوم توسط طرف اول به طرف دوم مسترد خواهد شد.

ماده ۷- فسخ قرارداد:

طرفین میتوانند در صورت تمایل قرارداد را فسخ نمایند مشروط بر اینکه مراتب فسخ را یک ماه قبل به طرف دیگر اطلاع دهند. طرف دوم ملزم است حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام فسخ نسبت به فک تجهیزات و تحویل موضوع قرارداد به طرف اول اقدام نماید و در غیر اینصورت طرف دوم مکلف به پرداخت خسارت ناشی از تاخیر در انجام تعهد خواهد بود

تبصره- این قرارداد هیچ گونه ارتباطی با قرارداد های دیگر ساختمان با مشترکین مستاجر در داخل ساختمان نداشته، لذا در صورت فسخ قرارداد ارائه سرویس به مشترکین ساختمان بلامانع است.

ماده ۸- شرایط فورس ماژور

به هنگام بروز مصادیقی از قوای قهریه اعم از حوادث طبیعی و غیر طبیعی غیر قابل پیش بینی که حدوث و دفع آنها از حیثه توان طرفین توافق نامه خارج بوده از قبیل جنگ، اعتصاب، اختشاش عمومی، صاعقه، آتش سوزی، زلزله، سیل، طوفان، اثرات موضعی خورشید بر روی تجهیزات بی سیم، اختلالات ناشی از مخابرات ایران، اعمال تحریمات غلبه جمهوری اسلامی ایران، وضع قوانین و مقررات و دستورالعمل های دولتی از جمله (و نه محدود به) سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی و وزارت ارتباطات، شهرداری و سازمان هاس ذی ربط این نهادها و غیره، هیچ مسئولیتی در قبال موضوع قرارداد و نیز سایر موارد متوجه طرفین نمی باشد و در صورتیکه شرایط فورس ماژور به مدت ۲ ماه ادامه یابد، قرارداد منفسخ میگردد.

ماده ۹- هیچ گونه رابطه استخدامی بین طرف اول و پرسنل طرف دوم وجود نخواهد ندارد.

ماده ۱۰- حل اختلاف:

کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا اجرای آن به مرکز داوری اتاق ایران ارجاع میگردد که مطابق با قانون اساسنامه و آئین داوری آن مرکز با رأی یک نفر داور بصورت قطعی و لازم الاجراء حل و فصل گردد. داور علاوه بر مقررات حاکم، عرف ذیربط را نیز مراعات خواهد نمود. شرط داوری حاضر، موافقتنامه ای مستقل از قرارداد اصلی تلقی می شود و در هر حال لازم الاجراء است

ماده ۱۱- این قرارداد در صفحه و هر صفحه در دو نسخه واحد تنظیم و در کمال صحت عقل و اراده طرفین به امضای طرفین رسید و فیما بین طرفین مبادله شد.

امضای طرف دوم

محل امضای طرف اول

امضای شاهد دوم

امضای شاهد اول